



能代市公営住宅等長寿命化計画

概要版

令和 7(2025)年 3 月

計画の背景・目的・期間

わが国では、平成 18（2006）年に住生活基本法が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への転換が示されました。公営住宅分野においては、老朽化した公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、需要に的確に対応することが課題であり、ライフサイクルコスト※（以下「LCC」という。）の縮減につなげていくことが重要となっています。

能代市においては、計画的に建替・改善事業等を行っていますが、耐用年限が超過している木造や準耐火構造の住棟も未だあることから、今後も計画的な修繕・改善により長寿命化を図りつつ、需要に合わせて市営住宅等のストックマネジメントを行うことが求められています。

今後の整備にあたり、集中的な投資を避けるため、老朽化の著しいものから更新・改善を行うことを基本としながら、市営住宅等の効率的かつ円滑な整備を目指し、適切な事業手法を選定する必要があります。

以上のことから、効率的かつ効果的な方策を選定し、LCC の縮減につなげていけるように、ストックの長寿命化を図ることを目的とした「能代市公営住宅等長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

本計画は、令和 2（2020）年度を基準年次とし、6（2024）年度に見直しを行い、11（2029）年度を目標年次とする計画としています。

※ライフサイクルコスト（Life Cycle Cost 略：LCC）
建設～建物の維持管理～解体までのトータル費用のこと。

市営住宅等の状況

■ 管理状況

- 令和6（2024）年5月末時点で10団地138棟867戸の市営住宅等を管理
- 令和5（2024）年度に下前田住宅を用途廃止を実施
- 令和6（2024）年度に万町住宅の建替事業を実施

表 市営住宅等一覧、入居戸数・空き家戸数

No.	地区	種別	住宅名	構造	建設年度	棟数	管理戸数	入居戸数	空き家戸数	政策	入居率	備考	
										空家戸数			
1	能代地域	市営	万町住宅	耐火5F	R6	2棟	36戸	10戸	26戸	0戸	27.8%	建替中	
2		"	松山町住宅	木造2F	H26	10棟	30戸	29戸	1戸	0戸	96.7%		
3		"	住吉町住宅	耐火6F	H23	3棟	150戸	144戸	6戸	0戸	96.0%		
4		"	"	大瀬住宅	準耐火2F	S46、S47、S48	22棟	129戸	87戸	42戸	42戸	67.4%	政策空家
					耐火4F	S49、S50、S51	8棟	192戸	169戸	23戸	0戸	88.0%	
5		"	"	芝童森住宅	耐火4F	S53、S54、S56	3棟	80戸	69戸	11戸	0戸	86.3%	
6		市営、改良	"	向ヶ丘住宅	耐火4F	S52、S53、S54	5棟	120戸	98戸	22戸	0戸	81.7%	
7	市営	"	上町住宅	耐火8F	H15	1棟	40戸	38戸	2戸	0戸	95.0%		
8	ニツ井地域	"	竹原住宅	木造平屋	S60~H13	16棟	18戸	17戸	1戸	0戸	94.4%		
9		"	山根住宅	木造平屋	S54~H11	48棟	52戸	49戸	3戸	0戸	94.2%		
10		"	高丘住宅	木造平屋	S53、S59	20棟	20戸	19戸	1戸	0戸	95.0%		
合計			10団地			138棟	867戸	729戸	138戸	42戸	84.1%		

※万町住宅は建替事業後のデータを反映しています。

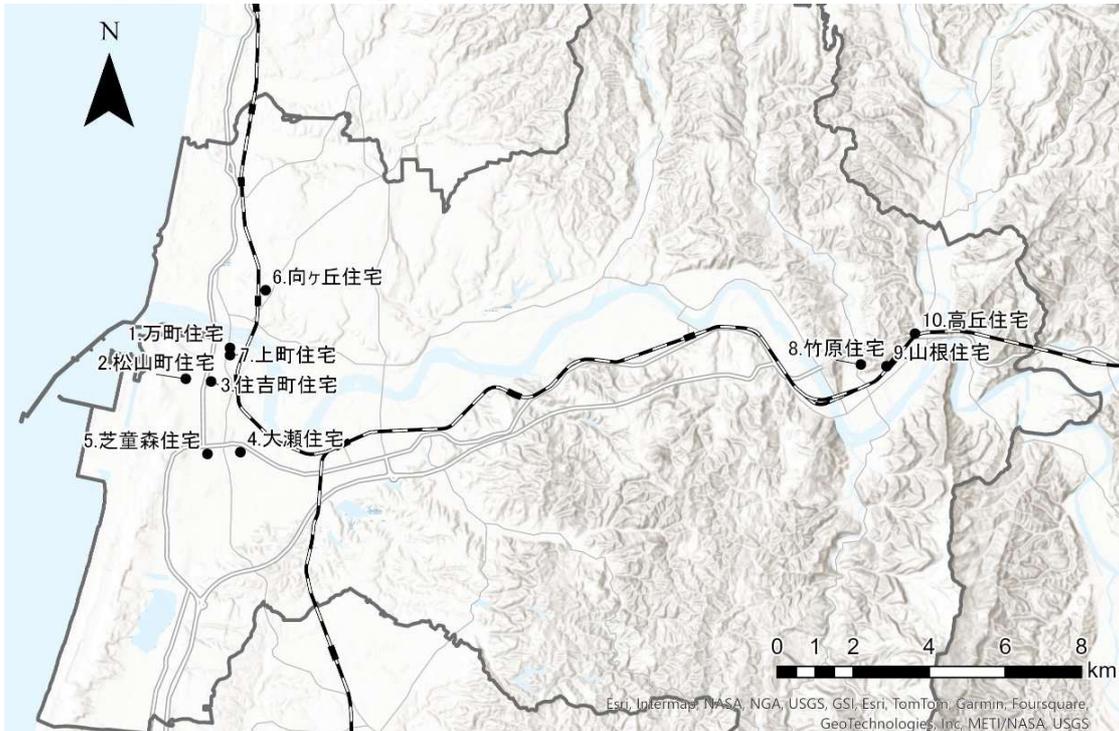


図 市営住宅等分布図

〔出典：能代市都市整備課資料〕

■ 入居戸数・空き家戸数

- ・令和6（2024）年5月末日時点の入居戸数は729戸
- ・入居率は84.1%、空き家戸数は138戸、政策空家は42戸
- ・万町住宅と政策空家の大瀬住宅2階建てを除いた入居率は90.0%

■ 構造別戸数

- ・能代地域では中層耐火構造が最も多く428戸（55.1%）
- ・二ツ井地域では木造平屋が90戸（100%）

表 地域別構造別戸数

単位：戸

	木造平屋	木造二階建	簡易耐火構造 二階建	中層耐火構造	高層耐火構造	合計
能代市	90	30	129	428	190	867
	10.4%	3.5%	14.9%	49.4%	21.9%	100.0%
能代地域	0	30	129	428	190	777
	0.0%	3.9%	16.6%	55.1%	24.4%	100.0%
二ツ井地域	90	0	0	0	0	90
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

〔出典：能代市都市整備課資料〕

■ 建築年代別戸数

- ・全体の59.9%が昭和55（1980）年以前に建設
- ・能代地域では昭和55（1980）年以前の建物が489戸（62.9%）
- ・二ツ井地域では昭和55（1980）年以前の建物が30戸（33.3%）

表 3-3 地域別建築年代別戸数

単位：戸

	～昭和50年	昭和51年～ 昭和55年	昭和56年～ 昭和60年	昭和61年～ 平成2年	平成3年～ 平成7年	平成8年～ 平成12年	平成13年～ 平成17年	平成18年～	合計
能代市	273	246	62	0	0	28	42	216	867
	31.5%	28.4%	7.2%	0.0%	0.0%	3.2%	4.8%	24.9%	100.0%
能代地域	273	216	32	0	0	0	40	216	777
	35.1%	27.8%	4.1%	0.0%	0.0%	0.0%	5.1%	27.8%	100.0%
二ツ井地域	0	30	30	0	0	28	2	0	90
	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	31.1%	2.2%	0.0%	100.0%

〔出典：能代市都市整備課資料〕

長寿命化に関する基本方針

■ ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

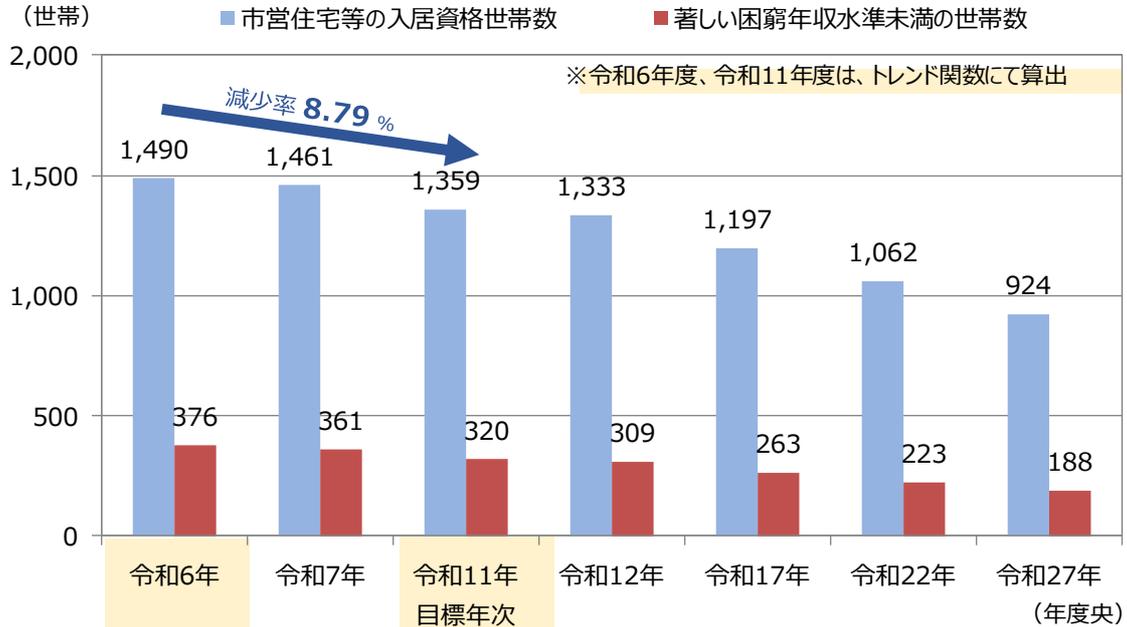
- 1)適切な維持管理計画を策定し、計画的、日常的な維持管理（定期点検、修繕等）を実施します。
- 2)管理する市営住宅等の整備・管理状況を住棟単位でデータに整理することで、いつでも活用できる仕組みを整備します。
- 3)本計画において、長寿命化の対象となる住宅については、早期に点検を実施し、現状の把握を行い、今後の維持管理に備えるものとします。

■ 長寿命化及びLCCの縮減に関する方針

- 1)対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅等の長寿命化を図ります。
- 2)市営住宅等の使用状況、劣化状況等を勘案したうえで、計画的に工事を実施し、財政支出の平準化を図ります。
- 3)市営住宅等の建替えに当たっては、入居者の家族構成の変化などの多様なライフスタイルに合わせ、将来的に間取りや1棟当たりの戸数の変更といった改善が可能であるスケルトン・インフィル住宅を導入します。
- 4)内・外装材に地場産の木材を活用し、木の良さを生かした市営住宅等の整備を行います。
- 5)市営住宅等の建替えに当たっては、維持管理や補修・交換等が容易な設計・仕様等を行います。
- 6)建築部材の耐用年数の違いから、目的物の改修に関連する工事がその都度施工されることとなるため、保守点検等の維持管理に修繕工事を組み合わせ、仮設費や工事費の縮減につなげます。
- 7)既存施設での対応が不可能、もしくは著しく非効率な場合にあっては、建替え等による施設整備を行います。
- 8)社会環境の変化に対応するために実施する工事（省エネルギー設備工事等）、機能改善工事は大規模な工事となるため、他の修繕工事等を同時期に行い、作業の効率化とコストの縮減へつなげます。
- 9)いつ、どの程度の修繕工事を行うかを予め予測し、検討することが重要であり、市営住宅等の耐用年限までの修繕工事の内容、実施時期、工事費等を検討した修繕計画を作成します。

将来のストック量の推計

国から配布されたストック推計プログラムを活用し、市営住宅等の需要の見通しを推計します。



※上記は推計値であり、今後、変動する場合があります。

図 市営住宅等の入居資格世帯数・著しい困窮年収水準未満の世帯数

表 将来の目標管理戸数の推計

	令和6年 基準年次	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年 目標年次	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
市営住宅等の 入居資格世帯数	1,490	1,461	1,436	1,410	1,384	1,359	1,333	1,197	1,062	924
減少率	(基準値)	1.94%	3.62%	5.36%	7.11%	8.79%	10.53%	19.63%	28.74%	37.97%
目標 管理 戸数	市営住宅等	867	850	835	820	805	790	775	696	617
	県営住宅	72	70	69	68	66	65	64	57	51
	合計	939	920	904	888	871	855	839	753	668

現在の管理戸数

※市営住宅等は令和6(2024)年5月末時点、県営住宅は6(2024)年8月末時点の管理状況を表記。

結果、この推計では「市営住宅等の入居資格世帯数」が令和6(2024)年の1,490世帯から11(2029)年に1,359世帯に減少し、その減少率8.79%を市営住宅等と県営住宅に当てはめると、合わせて855戸となります。能代市には約1,093戸の低廉家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等があることが推計されており、需要は満たしていけると考えられます。

以上のことから、目標年次(令和11(2029)年)における市営住宅等の目標管理戸数を790戸と設定します。

事業手法の選定

■ 長期的な管理の見通し（20年程度）

表 長期的な管理の見通し

No.	住宅名	構造	戸数 (戸)	建設年度 (年度)	今後の方向性(20年程度)
1	万町住宅	耐火5F	36	R6	継続管理する。今後は「計画修繕」を行い適切に「維持管理」する。
2	松山町住宅	木造2F	30	H26	継続管理する。今後は「計画修繕」を行い適切に「維持管理」する。
3	住吉町住宅	耐火6F	150	H23	継続管理する。今後は「計画修繕」を行い適切に「維持管理」する。
4	大瀬住宅A	準耐火2F	129	S46、S47、S48	管理戸数の適正化のため、他住宅への集約等を促し、「用途廃止」とする。
	大瀬住宅B	耐火4F	192	S48、S49、S50、S51	継続管理する。「改善」と「計画修繕」を行い、適切に「維持管理」する。
5	芝童森住宅	耐火4F	80	S53、S54、S56	継続管理する。「改善」と「計画修繕」を行い、適切に「維持管理」する。
6	向ヶ丘住宅	耐火4F	120	S52、S53、S54	継続管理する。「改善」と「計画修繕」を行い、適切に「維持管理」する。
7	上町住宅	耐火8F	40	H15	継続管理する。「改善」と「計画修繕」を行い、適切に「維持管理」する。
8	竹原住宅A	木造平屋	5	H12 (土砂災害特別警戒区域)	土砂災害特別警戒区域内の住棟は居住者の安全確保のため「用途廃止の方向で検討」とし、入居者退去後に政策空家とする。
			5	H12、H13	土砂災害特別警戒区域外の住棟は、今後の市営住宅等の需要を踏まえ「用途廃止又は建替の方向で検討」とし、状況の変化に応じて次期以降に再検討を行う。
	竹原住宅B	木造平屋	5	S60 (土砂災害特別警戒区域)	土砂災害特別警戒区域内の住棟は居住者の安全確保のため「用途廃止の方向で検討」とし、入居者退去後に政策空家とする。
			3	S60	土砂災害特別警戒区域外の住棟は、今後の市営住宅等の需要を踏まえ「用途廃止又は建替の方向で検討」とし、状況の変化に応じて次期以降に再検討を行う。
9	山根住宅A	木造平屋	20	S54、S55	今後の市営住宅等の需要を踏まえ「用途廃止又は建替の方向で検討」とし、状況の変化に応じて次期以降に再検討を行う。
	山根住宅B	木造平屋	12	S58、S59	
	山根住宅C	木造平屋	5	H11 (土砂災害特別警戒区域)	土砂災害特別警戒区域内の住棟は居住者の安全確保のため「用途廃止の方向で検討」とし、入居者退去後に政策空家とする。
15			H10、H11	土砂災害特別警戒区域外の住棟は、今後の市営住宅等の需要を踏まえ「用途廃止又は建替の方向で検討」とし、状況の変化に応じて次期以降に再検討を行う。	
10	高丘住宅A	木造平屋	10	S53	今後の市営住宅等の需要を踏まえ「用途廃止又は建替の方向で検討」とし、状況の変化に応じて次期以降に再検討を行う。
	高丘住宅B	木造平屋	10	S59	

■ 計画期間に実施する業手法（3次判定結果）

表 計画期間に実施する事業手法

事業手法		住宅名	戸数
新規整備			0戸
維持管理		松山町住宅、住吉町住宅、上町住宅	220戸
改善	個別改善	大瀬住宅B、芝童森住宅、向ヶ丘住宅	392戸
	全面的改善		0戸
建替		万町住宅	36戸
用途廃止		下前田住宅、大瀬住宅A	151戸
用途廃止の方向で検討		竹原住宅、山根住宅C	15戸
用途廃止又は建替の方向で検討		竹原住宅、竹原住宅B、山根住宅A、山根住宅B、山根住宅C、高丘住宅	75戸

※令和6年度時点に万町住宅は建替中、下前田住宅は用途廃止済み、芝童森住宅は長寿命化型改善済み。

※用途廃止の方向で検討の「竹原住宅」「山根住宅C」は土砂災害特別警戒区域内の住棟。

改善事業の実施方針

大瀬住宅 B（4階建）、芝童森住宅、向ヶ丘住宅は福祉対応型（バリアフリー）の個別改善を行います。

建替事業・用途廃止の実施方針

○大瀬住宅 A…今後の需要の減少に対応するため「用途廃止」とします。入居者への対応については、入居者のご理解を得たうえで、他の住宅への希望を調査し随時住み替えを行います。

○竹原住宅 …土砂災害特別警戒区域内の住棟について「用途廃止の方向で検討」とし、入居者退去後に「政策空家」とします。

山根住宅 C
区域外の住棟については、今後の市営住宅等の需要を踏まえ「用途廃止又は建替の方向で検討」とし、状況の変化に応じて次期以降に再検討を行います。

○山根住宅 A…今後の市営住宅等の需要を踏まえ「用途廃止又は建替の方向で検討」とし、山根住宅 B
高丘住宅
況の変化に応じて次期以降に再検討を行います。

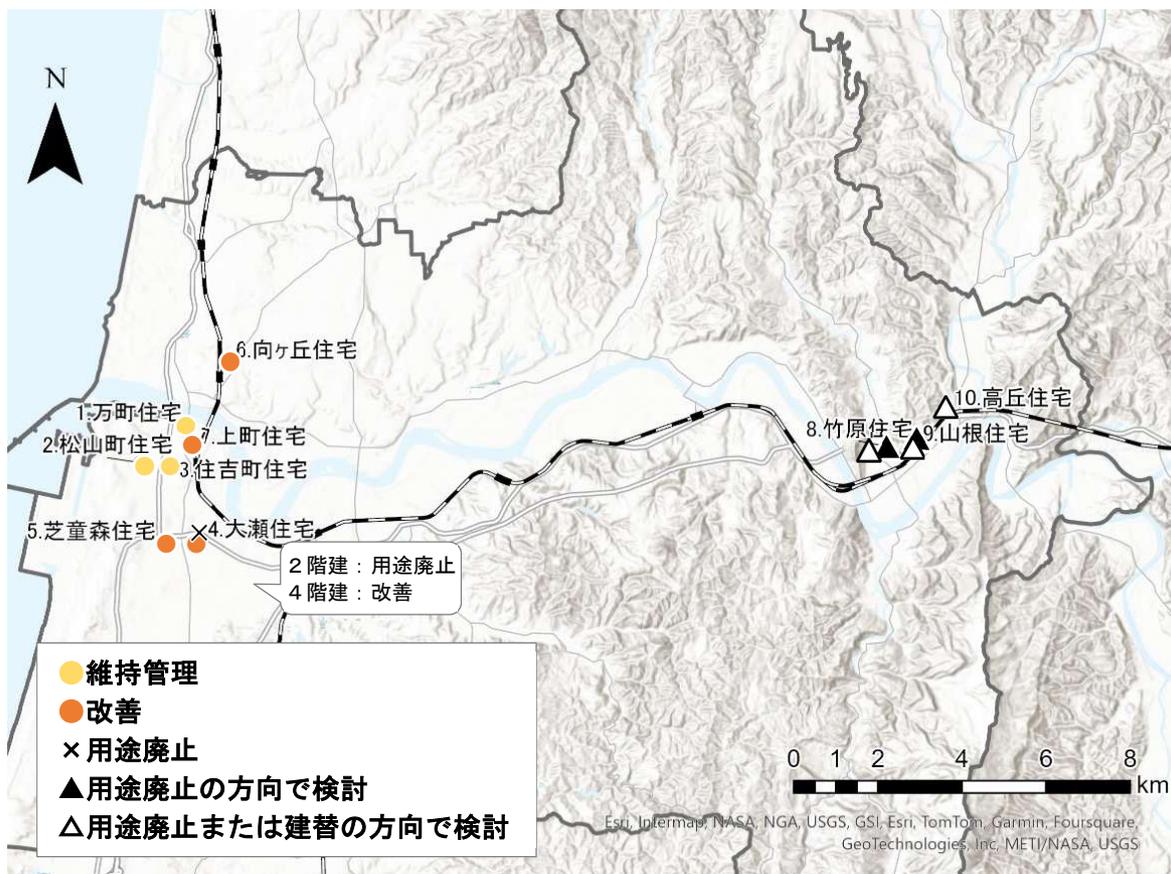


図 住宅別の中長期の事業実施方針図

